

筆界確認書の取り交わし

土地の境界の測量に於いて「筆界確認書」「境界確認書」「境界（筆界）確認書」なる書面が取り交わされることがあります。どの書面も土地の区画を示す境界（筆界）に關しての書面です。

これが所有権境界，占有界の確認など土地の企画を示す境界（筆界）以外に関する事項であればその旨の記載，例えば「本書は所有権境界を確認したものである。」などの記載がなければなりません。

筆界とはなに

境界（筆界）について法務局の筆界特定制度 PR，ホームページでは“「筆界」とは、土地が登記された際に、その土地の範囲を区画するものとして定められた線をいい、所有者間の合意などによって変更することはできません。”と解説されております。

一方不動産登記法第 123 条において筆界とは“「この章において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。一 筆界 表題登記がある一筆の土地（以下単に「一筆の土地」という。）とこれに隣接する他の土地（表題登記がない土地を含む。以下同じ。）との間において、当該一筆の土地が登記された時にその境を構成するものとされた二以上の点及びこれらを結ぶ直線をいう。」とされております。

筆界確認書とはなに

境界（筆界）が不動産登記法に定める地図（不動産登記法第 14 条第 1 項地図），地図の無い地域では地積測量図等によって境界（筆界）が明らかでない場合に於いて地積測量図を作成して申請する登記に添付する境界（筆界）を確認した書面です。

本来は不動産登記法第 14 条第 1 項地図があつて、この地図には現地復元性のあるデータを備えていることになっている訳ですが不動産登記法第 14 条第 1 項地図があつても現地復元性が充分でない地図あるとか地図そのものがいまだ備えられていない場合に筆界確認書に書かれた図面の位置を筆界とする事に土地所有者，管理者に意義がなく，その位置を筆界として認識していることを登記官に書面で知らせることにあります。

筆界確認書は土地の登記が完了すれば本来の役目を終えて不要なものとなりますが将来の境界（筆界）紛争に備えた証拠として保存されている方が多いです。

登記官は筆界確認書の図面に記載された位置を無条件で筆界と認定するものではなく筆界を認定する上での資料として使うと言うことです。

しかし，現実には筆界確認書を添付して申請した登記（分筆，地積更正登記）に於いて筆界確認書記載の位置と異なる位置に筆界を変えるよう登記官から指示されたことはありませんので“界を認定する上での資料として使う”との説明は適切ではない，いや無理があると考えられます。

筆界確認書は土地の分筆、地積更正登記に必要なものか

本来、登記官は法務局にある資料を基に自らが筆界の現地確認、必要に応じて土地所有者等の関係者に立会を求め、登記に添付された資料から判断し、筆界を認定することが求められています、したがって土地の分筆、地積更正登記に必ず必要なものではありません。

境界（筆界）示す地図、地積測量図が存在し、現地に於いてその位置が確認できる（境界標が設置されていることが望ましい）のであれば筆界確認書の取り交わしは不要です。

現地において筆界に位置が不明な場合には土地家屋調査士法という制度上、土地家屋調査士は登記官に変わって様々な調査をして信頼性のある情報を登記官に提供する業務と考えられますので円滑な登記処理を望むのであれば必要に応じて筆界確認書を提供するのが適切であるといえます。

境界標を確認する意義は

境界（筆界）の位置に境界標が設置されていることを確認する意義は地図、地積測量図によってその位置の特定が可能であっても、現実では地図、地積測量図が作成されたときの誤差、時間と共に境界標が傾いたとか移動したなどの経年変化による誤差が発生します、さらに現時点での測量誤差の説明が必要になります、この説明には高度の技術、能力を持っていなければなりません。

このような高度な能力を身に付けることも大変なのですがこのことを所有者に説明して納得して頂くことも大変なことです。ですから境界（筆界）の位置に境界標が有れば簡単に納得してもらえます。土地家屋調査士としては決められた誤差の範囲内に境界標が有ることを最低条件として点検しておく必要が有ります。

筆界の認識の共有によって後のトラブル防止の観点からも境界標を設置することの意義は重要です。

地図、地積測量図等と境界標によって境界(筆界)が明かでも筆界確認書の取り交わしに意義があるのか

この場合の筆界確認書の取り交わしに意味は有りません。むしろ相手が筆界確認書への署名押印をネタに不合理な要求をしてくることがあるので注意が必要です、所有者間の付き合いが円満であれば何ら心配することではありません。

土地売買に筆界確認書を添付する意義は

筆界確認書（境界確認書、境界・筆界確認書等も含む）は登記申請に添付するものであり、筆界確認は土地家屋調査士の業務であり他の士業者には認められていない、所有者立会の下に筆界確認書に署名押印があったとしても登記に反映されていなければ筆界確認書はその意味を持ちません。

このことから筆界確認書を土地売買に添付する法的な意義はありませんが将来の境界紛争に備えて確認した旨の書面としては証拠能力が高いとされていますので土地の売買をスムーズにしたいとする土地仲介業者が必要とするとか買い主が必要とする場合は筆界確認書を取り交わす事があります。

これは、登記を経ていないことで本来の筆界確認書にはあたらず所有者、管理者間でそこにある境界標で境界（筆界）を認識している、意義がない、トラブルがないことの証明でしかありません。

土地仲介業者からみた場合

土地を売る側と買う側でその思惑は違います、境界に瑕疵があるかないかは大きな関心事です、瑕疵の有無が買うか買わないか、或いは土地売買価格に反映します。

仲介業者（宅建士、以前は宅地建物取引主任者とう資格でした、平成27年4月から士業になりました）としては仲介契約の本旨に従い善管注意をもって、売買契約が支障なく履行され、当事者双方がその契約の目的を達成しうよう配慮する義務を有し、売買対象土地の範囲が不明確な場合は売り主からの特段の指示がない場合においてもその境界を明示して買主に土地建物買受の目的を達成させ損害の発生を未然に防止すべき義務がある。

土地の買主にとって、その土地の境界がどうなっているかは、重大な関心事であって、境界明示は売主に任せればよい、というものではありません。

境界明示に関して、しばしば紛争になりますが、契約書に売主の義務として「隣地所有者の立会いの下に境界を明示する」とか「隣地所有者の立会い印を押印した測量図を交付する」との約定がある場合に、隣地所有者との関係は、これからだということで、結局隣地所有者が立会いを拒否し、約束を実現できないケース生じます。隣地所有者の承諾を事前にとっている場合はともかく、そうでない限り、そのような条項は設けるべきではありません。

売る側にとってには瑕疵があっても瑕疵がないかのように装って売りたいのが本音です、そこで仲介業者は次のQ&Aに添って注意をすることが必要です。

質問 1. 営業マンは、境界明示の義務は売主にあるのだから、仲介業者が境界を明示することができなかったとしても、その責任は売主にあり、仲介業者にはないと主張するが、この主張は正しいか。そもそも、境界の明示に関し、仲介業者はどこまで責任を負うのか。

回答 質問 1.について — 営業マンの主張は正しくない。

仲介業者には、売主が所定の期日までに買主に対し境界の明示ができるよう、売買契約を締結する前に、境界（界標）についての調査をし、そのうえで、期日までに明示することができないような事実が発見された場合には、そのための必要なアドバイスをし、

それでも是正できない場合には、取引を延期するなり、中止するなりして、トラブルを未然に防止する媒介契約上の義務がある（民法第 644 条、第 656 条、後記参照）。

質問 2. 仲介業者が境界確認をした際、境界標が入っていなかったときは、その境界確定のために、隣地所有者の立会いは絶対条件か。実測売買と公簿売買で、対応に違いはあるか。

回答 質問 2.について — 必ずしも絶対条件ではなく、売主の手持ちの測量図や登記所に備え置かれている地積測量図などで境界ポイントが復元できるのであれば、それを基に境界を確定することもできる。しかし、その場合でも、隣地所有者の立会いが必要であることは言うまでもない。

なお、このことは、売買の方式が実測売買であろうと公簿売買であろうと、異なるところはない。

質問 3. 売主が買主に対し確定測量図を交付すると特約していた場合、隣地所有者が、①境界の立会いを拒否したとき、②立会いはしたが（境界の確認はしたが）、測量図への立会印の押印を拒否したときは、媒介業者としてどのように対応したらよいか。

回答 質問 3.について — ②のケースの場合は、隣地所有者の立会印がない場合には、一般的には確定測量図とはいわないが、それでも話し合いにより、それに準じたものとして交付することは可能である。しかし、①のケースの場合には、確定測量図そのものが作成できないので、売主の債務不履行になる可能性が高い。したがって、仲介業者としては、その結果に対し、仲介業者としての責任を負わざるを得ない。

質問 4. 前記 3.の場合、①のケースのときは契約の解除原因になるか。②のケースのときはどうか。

回答 質問 4.について — いずれの場合も、契約の解除原因になる可能性がある。

質問 5. そもそも確定測量図には、隣地所有者の立会印の押印が絶対条件か。

回答 質問 5.について — 一般的には、隣地所有者の立会印が必要とされている（(公財)不動産流通推進センター発行・平成 24 年版「宅地建物取引士講習テキスト」15 頁）。

○ 民法第 644 条（受任者の注意義務）

受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う。

○ 民法第 656 条（準委任）

この節の規定は、法律行為でない事務の委託について準用する。

いずれにしても、境界（筆界）が明らかな場合の筆界確認書を取り交わすのは土地仲介業者又は売り主が行うことです。

通常、土地家屋調査士が業務を受託するのは土地家屋調査士法第3条（業務）に則って行うのである。

第三条 調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。

一 不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量

二 不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続についての代理

三 不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第五号において同じ。）の作成

四 筆界特定の手続（不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）第六章第二節の規定による筆界特定の手続又は筆界特定の申請の却下に関する審査請求の手続をいう。次号において同じ。）についての代理

五 筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成

六 前各号に掲げる事務についての相談

七 土地の筆界（不動産登記法第百二十三条第一号に規定する筆界をいう。第二十五条第二項において同じ。）が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続（民間事業者が、紛争の当事者が和解をすることができる民事上の紛争について、紛争の当事者双方からの依頼を受け、当該紛争の当事者との間の契約に基づき、和解の仲介を行う裁判外紛争解決手続（訴訟手続によらずに民事上の紛争の解決をしようとする紛争の当事者のため、公正な第三者が関与して、その解決を図る手続をいう。）をいう。）であつて当該紛争の解決の業務を公正かつ適確に行うことができると認められる団体として法務大臣が指定するものが行うものについての代理

八 前号に掲げる事務についての相談

2 前項第七号及び第八号に規定する業務（以下「民間紛争解決手続代理関係業務」という。）は、次のいずれにも該当する調査士に限り、行うことができる。この場合において、同項第七号に規定する業務は、弁護士が同一の依頼者から受任している事件に限り、行うことができる。

一 民間紛争解決手続代理関係業務について法務省令で定める法人が実施する研修であつて法務大臣が指定するものの課程を修了した者であること。

- 二 前号に規定する者の申請に基づき法務大臣が民間紛争解決手続代理関係業務を行うのに必要な能力を有すると認定した者であること。
- 三 土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）の会員であること。
- 3 法務大臣は、次のいずれにも該当するものと認められる研修についてのみ前項第一号の指定をするものとする。
 - 一 研修の内容が、民間紛争解決手続代理関係業務を行うのに必要な能力の習得に十分なものとして法務省令で定める基準を満たすものであること。
 - 二 研修の実施に関する計画が、その適正かつ確実な実施のために適切なものであること。
 - 三 研修を実施する法人が、前号の計画を適正かつ確実に遂行するに足る専門的能力及び経理的基礎を有するものであること。
- 4 法務大臣は、第二項第一号の研修の適正かつ確実な実施を確保するために必要な限度において、当該研修を実施する法人に対し、当該研修に関して、必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な命令をすることができる。
- 5 調査士は、第二項第二号の規定による認定を受けようとするときは、政令で定めるところにより、手数料を納めなければならない。

以上

2016/10/15

土地家屋調査士 小野孝治